

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbirato Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare **28/2025** del R.G.E.
promossa da

*** OMISSIS ***

contro

*** OMISSIS ***

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 17/05/2025, il sottoscritto Arch. Barbirato Paolo, con studio in Piazza Santa Marta, 1 - 13900 - Biella (BI), email archbarbirato@gmail.com, PEC paolo.barbirato@archiworldpec.it, Tel. 015 33 448, Fax 015 33 448, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magnano (BI) - Via Provinciale n. 7

Trattasi di un fabbricato a destinazione civile*, con annessi depositi e tettoie, elevato a due piani fuori terra. L'immobile è censito al Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.) al foglio 16, mappale 243, subalterni 3, 4, 5, 6, mentre il terreno è censito al Catasto Terreni (C.T.) al foglio 16, mappale 242.

Il fabbricato risulta così composto:

Piano terreno: androne carraio, cortile interno, porzione abitativa costituita da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, e il locale forno già parte del vecchio esercizio commerciale; è inoltre presente un servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala. Con accesso dal cortile si trovano due ripostigli, due depositi, due porticati e la scala di collegamento al piano superiore.

Piano primo: scala di collegamento dal piano terreno, terrazzo coperto con balcone, locale realizzato abusivamente all'interno del terrazzo, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e a tre camere. Dal balcone si accede infine al sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in oggetto è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/07/2025, a seguito di un primo tentativo effettuato in data precedente, risultato infruttuoso per l'assenza della proprietaria e l'impossibilità di accedere all'immobile.

Custode delle chiavi: *** OMISSIS ***

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

* al catasto, non aggiornato, risulta ancora un negozio

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magnano (BI) - Via Provinciale n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** OMISSIS ***

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *** OMISSIS ***

CONFINI

L'intero compendio immobiliare al C.T. del comune di Magnano al foglio 16:

- a nord: la via provinciale;
- ad est il mappale 244;
- a sud il mappale 246, altro foglio di mappa;
- ad ovest i mappali 366, 240, 703

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	124,80 mq	1	124,80 mq	2,80 m	Terreno
Locali di deposito	43,81 mq	68,40 mq	0,20	13,68 mq	2,40 m	Terreno
Abitazione	72,00 mq	101,44 mq	1	101,44 mq	2,80 m	Primo
Sottotetto (autonomo)	48,45 mq	51,94 mq	0,15	7,79 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	24,20 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Primo
Porticati	41,04 mq	48,57 mq	0,20	9,71 mq	2,60 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				264,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	243	3		C1	2	57 mq	86 mq	653,52 €	T	
	16	243	4		A4	2	5 vani	97 mq totale: escluse aree scoperte 89 mq mq	149,77 €	1	
	16	243	5		C2	U	30 mq	47 mq	34,09 €	T-1	
	16	243	6		C7	U	46 mq	53 mq	17,58 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	243				Ente Urbano		03 25 mq				
16	242				Prato arborato		2 25 mq	0,29 €	0,35 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al catasto è censito un negozio mentre con Permesso di Costruire n 04/2008 del 10/01/2008 prot. 79 del 10/01/2008 P.E. 30/2007 è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso del piano terreno, da negozio a soggiorno.

Al piano primo, una delle camere è stata suddivisa in due ambienti distinti. Nel terrazzo è stato realizzato un locale non autorizzato. Inoltre, è stata chiusa la porta di collegamento tra la cucina e il soggiorno. Dal balcone è stato creato un prolungamento per consentire l'accesso al sottotetto, ed è stata rimossa una porzione del solaio del sottotetto.

Aggiornamento catastale

Considerato che le opere realizzate abusivamente dovranno essere in gran parte demolite per il ripristino dello stato originario, e tenuto conto delle motivazioni espresse nella sezione relativa alla regolarità edilizia, al fine di evitare oneri superflui per la procedura — in quanto si tratterebbe di effettuare una variazione catastale su una situazione non conforme — **si consiglia di posticipare l'accatastamento a seguito dell'eventuale sanatoria dell'abuso.**

Per quanto sopra esposto, si è proceduto all'individuazione di un unico bene, in quanto l'unità immobiliare catastalmente censita come negozio risulta, allo stato dei luoghi, inesistente, mentre la tettoia, priva di autonomia funzionale e strutturale rispetto al fabbricato principale, non presenta requisiti per una distinta valutazione estimativa.

PRECISAZIONI

La vendita dei suddetti immobili deve considerarsi a corpo e non a misura, pertanto qualsiasi differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami di sorta.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio si presenta in pessimo stato manutentivo e, come indicato nella sezione Caratteristiche dell'immobile, necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione. I materiali costruttivi risultano ormai usurati, gli impianti non sono a norma e non rispondono ai requisiti minimi per un utilizzo abitativo ordinario. Gli ambienti si trovano in condizioni tali da non garantire l'abitabilità.

PARTI COMUNI

Comuni ai subb 3-4-5-6 il sub 7 Beni comuni non censibili (atrio e porticato)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura è stato verosimilmente edificato nel primo dopoguerra (successivamente alla Prima Guerra Mondiale) e, nel corso degli anni, ha subito diversi interventi di rimaneggiamento. Esso si trova in una zona residenziale, ai margini del nucleo storico di Magnano, lungo la strada principale che attraversa il paese.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzato da una struttura portante composta da solai parzialmente realizzati con putrelle e volterrane, e in parte in legno, poggianti su murature in mattoni pieni. Lo spessore delle murature è di circa 50 cm per la porzione ad uso civile e tra 20 e 50 cm per gli altri locali. La copertura è costituita da un'orditura in legno grezzo e coppi. Le facciate sono intonacate al civile, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di inferriate e persiane in legno.

Impianti:

Dalle verifiche effettuate, risultano presenti gli allacciamenti alle principali reti comunali. Tuttavia, tutti gli impianti risultano inutilizzabili, poiché assenti o completamente non conformi alla normativa vigente.

Le diverse porzioni edificate della proprietà versano in uno stato di marcato degrado e abbandono da decenni. Sebbene non sussista un pericolo immediato di dissesto, un eventuale intervento di recupero dovrà necessariamente prevedere un consolidamento strutturale dell'intero edificio, nonché la completa sostituzione delle principali componenti edili (pavimenti, rivestimenti, serramenti, impianti, ecc.). In sostanza, le parti recuperabili risultano estremamente limitate.

Le fotografie allegate documentano in modo esaustivo lo stato attuale dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone. All'interno dell'immobile sono stati rinvenuti arredi danneggiati, masserizie di vario genere, parti di motociclette e un'autovettura inutilizzabile, tutti elementi da rimuovere e smaltire presso la discarica comunale competente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 11/01/1992	*** OMISSIS *** Prop. 1/1	Testamento olografo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	10/02/1992	575	
Dal 11/01/1992 al 25/07/2007	*** OMISSIS *** Prop. per 1/2	Successione di *** OMISSIS ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/01/1992		
	*** OMISSIS *** Prop. per 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/03/1995	1669	1290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	13/07/1994	76	590
Dal 25/07/2007 al 23/07/2025	*** OMISSIS *** Prop. 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni MANCINI	25/07/2007	66.760	9.673
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	27/07/2007	8854	5312
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Biella	26/07/2007	3579	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **01/08/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 27/07/2007
Reg. gen. 8855 - Reg. part. 2179
Importo: € 220.000,00
A favore di *** OMISSIS ***
Contro *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio MANCINI Giovanni
Data: 25/07/2007
N° repertorio: 66761
N° raccolta: 9674

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili** del 18/05/2015
Trascritto a Biella il 15/07/2015
Reg. gen. 5250 - Reg. part. 4125
Quota: 1/1
A favore di *** OMISSIS ***
Contro *** OMISSIS ***
- **Verbale di Pignoramento Immobili** del 01/03/2025
Trascritto a Biella il 21/03/2025
Reg. gen. 2519 - Reg. part. 2041
Quota: 1/1
A favore di *** OMISSIS ***
Contro *** OMISSIS ***

Dal fascicolo della procedura risulta l'intervento dell'**Agenzia delle Entrate - Riscossione** in qualità di creditore, sebbene **non compaia tra le iscrizioni ipotecarie formali nei registri immobiliari**.

L'intervento è stato effettuato in forza di crediti erariali vantati nei confronti dell'esecutato, come da documentazione presente agli atti.

Oneri di cancellazione

Formalità a carico della procedura.

La somma dovuta sarà calcolata dall'Agenzia del Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente del Comune di Magnano, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura ricade in "Zona - Insediamenti Urbani di Antica Formazione", come definita all'articolo 29 delle Norme di Attuazione (N.A.), cui si rimanda per i relativi riferimenti normativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile **non risulta regolare** per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile non risulta agibile.**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magnano risultano depositati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n 17/2008 del 24/07/2008 rilasciato a *** **OMISSIS** *** per Intervento di risanamento conservativo e costruzione recinzione;
- Permesso di Costruire n 04/2008 del 10/01/2008 prot. 79 del 10/01/2008 P.E. 30/2007 rilasciato a *** **OMISSIS** *** per Cambio di destinazione d'uso del piano terreno.
- Comunicazione di inizio lavori del Permesso di Costruire n 17/2008 in data 06/08/2008

DIFFORMITÀ

L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magnano.

In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano primo, una camera è stata suddivisa in due ambienti distinti;
- sul terrazzo è stato realizzato un locale non autorizzato;
- è stata chiusa la porta di collegamento tra cucina e soggiorno;
- dal balcone è stato realizzato un prolungamento per consentire l'accesso al sottotetto;
- è stata rimossa una porzione del solaio del sottotetto.

Tali interventi risultano privi di titolo edilizio e difformi rispetto a quanto assentito.

SANABILITÀ DEGLI INTERVENTI

Per la regolarizzazione, è necessario presentare al Comune istanza di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Locale sul terrazzo: **non sanabile**, in quanto preclude la visuale della cucina; **si rende necessaria la demolizione** con ripristino dello stato originario.

Suddivisione della camera: **sanabile**, poiché i due ambienti risultano conformi ai requisiti minimi (superficie maggiore di 9 mq, rapporti aero-illuminanti regolari).

Rimozione porzione solaio sottotetto e modifiche interne (porta e collegamento balcone): **sanabile**.

Costi per la regolarizzazione

I costi delle demolizioni del locale ricavato sul terrazzo con il ripristino dello stato iniziale, vengono valutati in € 600,00 comprensivi di IVA, per la pratica in sanatoria delle altre difformità edilizie, sentito l'ufficio tecnico comunale, si valutano gli oneri da corrispondere al comune in € 1.032,00 (art. 36 DPR 380/2001), mentre per la pratica tecnica della SCIA in sanatoria e successiva variante catastale, come oneri del professionista comprensivi di contributo cassa pensionistica ed IVA si possono ipotizzare € 2.500,00.

Per un totale quindi, per costi regolarizzazione degli abusi, di **€ 4.132,00**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PRECISAZIONI

All'interno dell'immobile sono stati rinvenuti arredi e masserizie varie oltre ad una autovettura. Considerato che tali beni risultano privi di valore commerciale e rappresentano un ostacolo all'uso dell'immobile. L'autovettura è priva di chiavi e di documentazione (libretto di circolazione). Non è stato possibile accertarne la proprietà. **Il veicolo risulta abbandonato** e non immediatamente rimovibile. **Si segnala la presenza del bene al Giudice dell'Esecuzione per gli eventuali provvedimenti di competenza.**

Salvo diversa disposizione dell'autorità giudiziaria:

- gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; quindi i costi di sgombero sono a carico dell'aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Considerati i valori correnti di mercato e, soprattutto, il pessimo stato manutentivo dell'immobile, con costi di ristrutturazione sicuramente elevati, il sottoscritto CTU ritiene congruo assumere un valore pari a € 75,00/mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magnano (BI) - Via Provinciale n. 7

Trattasi di un fabbricato a destinazione civile, con annessi depositi e tettoie, elevato a due piani fuori terra. L'immobile è censito al Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.) al foglio 16, mappale 243, subalterni 3, 4, 5, 6, mentre il terreno è censito al Catasto Terreni (C.T.) al foglio 16, mappale 242.

Il fabbricato risulta così composto:

Piano terreno: androne carraio, cortile interno, porzione abitativa costituita da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, e il locale forno già parte del vecchio esercizio commerciale; è inoltre presente un servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala. Con accesso dal cortile si trovano due ripostigli, due depositi, due porticati e la scala di collegamento al piano superiore.

Piano primo: scala di collegamento dal piano terreno, terrazzo coperto con balcone, locale realizzato abusivamente all'interno del terrazzo, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e a tre camere. Dal balcone si accede infine al sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 243, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 6, Categoria C7

al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 243, Qualità Ente Urbano
Fg. 16, Part. 242, Qualità Prato arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **19.869,00**

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Demolizione locale sul terrazzo e ripristino stato originario	€ 600,00
Oneri comunali per sanatoria (art. 36)	€ 1.032,00
<u>Pratica tecnica (SCIA in sanatoria + variante catastale)</u>	<u>€ 2.500,00</u>
Totale stimato	€ 4.132,00

I costi professionali sono comprensivi di contributo previdenziale e IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Magnano (BI) - Via	264,92 mq	75,00 €/mq	€ 19.869,00	100,00%	€ 19.869,00

Provinciale n. 7					
Valore di stima:					€ 19.869,00

Valore di stima del bene: € 19.869,00

Deduzione per costi regolarizzazione edilizia € 4.132,00

VALORE FINALE DI VENDITA QUOTA DI 1/1 : LOTTO UNICO € 15.737,00
(diconsi euro quindicimilasettecentotrentasette/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 05/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbirato Paolo

ALLEGATI:

- documentazione catastale
- documentazione fotografica
- visura ipotecaria
- Schema riassuntivo per la pubblicità
- perizia versione Privacy
- perizia copia per il debitore
- a) Identificazione del bene
- b) Formalità da cancellare

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magnano (BI) - Via Provinciale n. 7

Trattasi di un fabbricato a destinazione civile, con annessi depositi e tettoie, elevato a due piani fuori terra.

L'immobile è censito al Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.) al foglio 16, mappale 243, subalterni 3, 4, 5, 6, mentre il terreno è censito al Catasto Terreni (C.T.) al foglio 16, mappale 242.

Il fabbricato risulta così composto:

Piano terreno: androne carraio, cortile interno, porzione abitativa costituita da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, e il locale forno già parte del vecchio esercizio commerciale; è inoltre presente un servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala. Con accesso dal cortile si trovano due ripostigli, due depositi, due porticati e la scala di collegamento al piano superiore.

Piano primo: scala di collegamento dal piano terreno, terrazzo coperto con balcone, locale realizzato abusivamente all'interno del terrazzo, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e a tre camere. Dal balcone si accede infine al sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 243, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 6, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 243, Qualità Ente Urbano - Fg. 16, Part. 242, Qualità Prato arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente del Comune di Magnano, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura ricade in "Zona - Insediamenti Urbani di Antica Formazione", come definita all'articolo 29 delle Norme di Attuazione (N.A.), cui si rimanda per i relativi riferimenti normativi.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Magnano (BI) - Via Provinciale n. 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 243, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 243, Sub. 6, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 243, Qualità Ente Urbano - Fg. 16, Part. 242, Qualità Prato arborato	Superficie	264,92 mq
Stato conservativo:	L'alloggio si presenta in pessimo stato manutentivo e, come indicato nella sezione Caratteristiche dell'immobile, necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione. I materiali costruttivi risultano ormai usurati, gli impianti non sono a norma e non rispondono ai requisiti minimi per un utilizzo abitativo ordinario. Gli ambienti si trovano in condizioni tali da non garantire l'abitabilità. All'interno dell'immobile sono stati rinvenuti arredi danneggiati, masserizie di vario genere, parti di motociclette e un'autovettura inutilizzabile, tutti elementi da rimuovere e smaltire presso la discarica comunale competente.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato a destinazione civile, con annessi depositi e tettoie, elevato a due piani fuori terra. L'immobile è censito al Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.) al foglio 16, mappale 243, subalterni 3, 4, 5, 6, mentre il terreno è censito al Catasto Terreni (C.T.) al foglio 16, mappale 242. Il fabbricato risulta così composto: Piano terreno: androne carraio, cortile interno, porzione abitativa costituita da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, e il locale forno già parte del vecchio esercizio commerciale; è inoltre presente un servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala. Con accesso dal cortile si trovano due ripostigli, due depositi, due porticati e la scala di collegamento al piano superiore. Piano primo: scala di collegamento dal piano terreno, terrazzo coperto con balcone, locale realizzato abusivamente all'interno del terrazzo, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e a tre camere. Dal balcone si accede infine al sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		